



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Industriestraße", Gemeinde Nersingen, Ortsteil Straß

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-8) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1. **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsläden wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
- 1.1.1.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.
- 1.2.2. **OK max = 12,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist der nächstgelegene Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. **Baugrenze** Baugrenze
- 1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.
- 1.4.3. Eine Grenzbebauung von Garagen und Carports entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.5. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

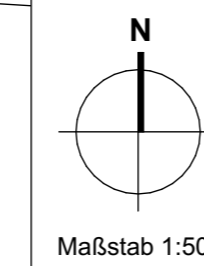
- 1.5.1. **Leitungsrecht** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Nersingen

1.6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
 Platzflächen und private / öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen.



1.8. ARTENLISTEN

- Artenliste - Bäume
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU mind. 16-18 cm, 3xv.
- Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

- 1.9.1. Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes müssen im Zuge ihrer Planung auf Wohnungen, die im Mischgebiet bestehen oder zulässig sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass Gewerbebetriebe auf der Teilfläche "Nordost" (Geräuschpegel durch die Vorbelastungen > 57 dB(A); vgl. Anlage 1) an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit um mindestens 10 dB unterschreiten. Auf der Teilfläche "Südwest" (Geräuschpegel durch die Vorbelastungen ≤ 57 dB(A); vgl. Anlage 1) müssen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden.
- Darüber hinausgehend sind die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - 26.06.1990) zu beachten.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.10.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

MI	-	Art der baul. Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
0,6	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-	
O	-	Bauweise (siehe Textteil)	-	Bauweise
OK max = 12,50 m	-	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	-	Dachform

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (VPD) mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.1.2. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.3.2. Im Rahmen des Bauantrags ist ein mit der Gemeinde Nersingen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1. **bestehende Bebauung**
- 3.2. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**
- 3.3. **Maßangaben in Metern** (6,58)
- 3.4. **Vorschlag Grundstücksgrenze**

3.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.7. KAMPFMITTEL

Munition- und Kampfmittelreste im Geltungsbereich können aufgrund der Nähe zum ehemaligen MUNA-Gelände Straß im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen und Bodeneingriffen innerhalb des Geltungsbereichs wird deshalb eine Kampfmittelreinsuche empfohlen. Hinweise zum sachgerechten Umgang mit der potenziellen Kampfmittelbelastung gibt u.a. die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zur "Abwehr von Gefahren von Kampfmittel". Gemäß diesen Hinweisen liegt die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel beim Grundstückseigentümer und im Falle von Baumaßnahmen bei den Bauherren und bauausführenden Firmen.

3.8. DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zum sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgedundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandkommens besteht.

**Gemeinde Nersingen, OT Straß
 Bebauungsplan
 "Industriestraße"**

VORENTWURF

Maßstab 1:500
 Stand: 11.03.2019

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Nersingen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriestraße" im Ortsteil Straß beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Nersingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... (Siegel)
 Winkler, 1. Bürgermeister

7 Ausgefertigt
 Gemeinde Nersingen, den

..... (Siegel)
 Winkler, 1. Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Nersingen, den

..... (Siegel)
 Winkler, 1. Bürgermeister